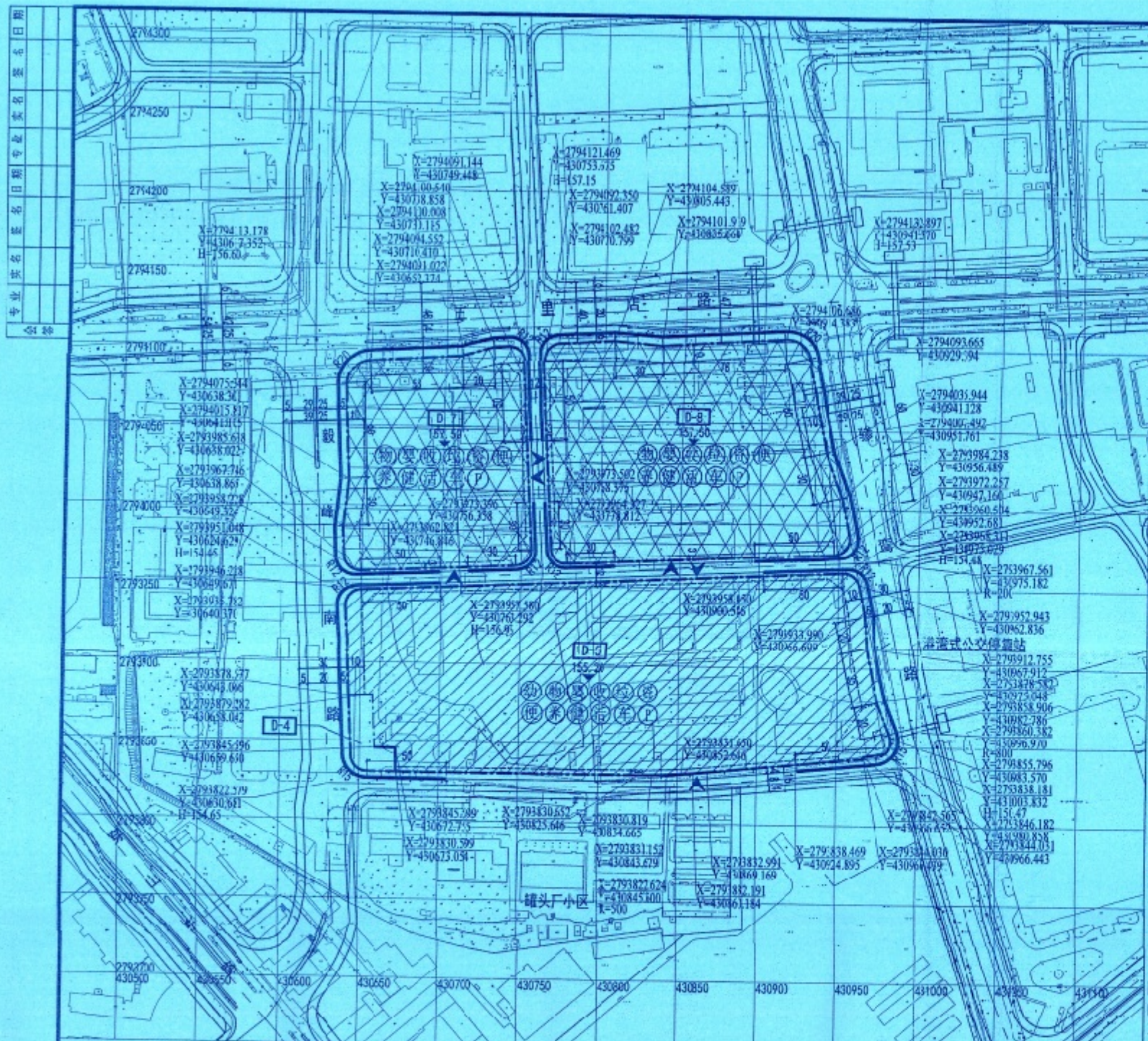


- 规划说明:
1. 本图依据《桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整》(市政城规函[2022]3号) D-5、D-7、D-8地块规划设计条件的总平面图。地块位于叠峰南路以东, 叠峰路以西, 罐头厂小区以北, 五里店路南侧。
 2. 规划地块位于《桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整》(市政城规函[2022]3号) D-5、D-7、D-8地块。D-5地块用地面积38706m², 用地性质为二类居住用地, 1-7用地面积15170m², 用地性质为商业用地/商务用地; D-8用地面积24084m², 用地性质为商业用地/商务用地。最终地块面积以自然资源部门实际测绘为准。
 3. 该地块含叠峰三区旧建, 面积以七星区政府出具的数据为准。
 4. 依据《桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整》(市政城规函[2022]3号)要求, D-5、D-8地块沿叠峰南路、叠峰路、五里店路地块附属(集中)绿地, 宜结合建筑退让城市道路距离呈带状布局, 且对外开放。附属开放绿地控制线为指导性要求, 可在下一步规划中适当调整, 但D-5地块开敞面积不得小于800m², D-8地块开敞面积不得小于750m²。
 5. 叠峰路两侧建筑退让道路红线空间应提供不小于3米宽度的连续步行道, 确保叠峰路道路断面改造提升时实现机非分离。
 6. 各地块除应符合原规划控制指标外, 还应满足《桂林市城市规划管理技术规定》(2019)、广西壮族自治区建设用地控制指标(2021年修订)的相关规定, 具体指标以自然资源部门最终审批的修建性详细规划为准, 但不得超过原规划控制指标。
 7. 规划用地性质及各项指标、周边城市道路网的确定以《桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整》(市政城规函[2022]3号)为根据。
 8. 图中出入口标识为规划地块允许机动车辆出入口方位, 各地块实际出入口位置与数量应符合《桂林市城市规划管理技术规定》(2019)、《城市道路交叉口规划规范》等相关技术规定, 具体以自然资源部门最终审批的修建性详细规划为准。
 9. 停车场(库)配建泊位应符合《桂林市城市规划管理技术规定》(2019)要求, 并符合修建性详细规划报批时的相关配建要求。
 10. 地块内立体的过街设施点为建议设置位置, 最终以自然资源部门审批为准。
 11. 依据《桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整》(市政城规函[2022]3号), 为确保慢行交通的顺畅及片区特色开放空间的形成, 营造良好集中商务区形象, 叠峰南路、叠峰路、五里店路全段, 沿街建筑应退让道路红线不小于10米。如沿街建筑为高层(高度大于30米)或独立公共建筑, 其建筑退让在满足本设计条件规定的同时还应符合《桂林市城市规划管理技术规定》(2019年)的控制要求。其余道路沿街建筑在满足本设计条件规定的同时还应符合《桂林市城市规划管理技术规定》(2019年)的控制要求。
 12. 建设用地竖向标高应符合城乡规划确定的控制标高, 满足防洪排水要求, 与相邻地块及城市道路、广场、绿地相协调, 并且应当有利于建筑布局及空间环境的规划设计。
 13. 规划建设项目应完善环境影响评价报告, 并在下一步建设报批过程中完善地质灾害危险性评估报告编制工作, 并按要求全面落实地质灾害防治措施及责任, 地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。
 14. 图中尺寸标注单位为米, 坐标系采用2000国家大地坐标系, 标高采用1985国家高程基准, 为室外地坪标高, 本设计参考标高可在修建性详细规划时根据地块周边规划道路的建设标高适当调整, 但不得高于道路标高0.8m。

图例

- | | | | | | |
|-----|-----------|--------|-------------|-----|------------|
| D-5 | 地块编号 | —— | 地块附属开放绿地控制线 | (收) | 邮件和快件送达设施 |
| —— | 地块界线 | —— | 建筑退让道路红线 | (健) | 居民健身场地 |
| ▨ | 二类居住用地 | + | 定位坐标 | (幼) | 幼儿园 |
| ▩ | 商业用地/商务用地 | D—C | 立体的过街设施 | (物) | 物业管理与服务 |
| —— | 机动车禁止开口段 | ← | 机动车开口方位 | (婴) | 婴幼儿照护服务设施 |
| —— | 规划道路 | 155.20 | 规划室外地坪标高 | (活) | 儿童、老年人活动场地 |

- | | |
|-----|------------|
| (垃) | 垃圾分类收集点 |
| (资) | 再生资源回收点 |
| (便) | 便利店 |
| (养) | 居民养老设施 |
| (非) | 非机动车停车场(库) |
| (P) | 机动车停车场(库) |

桂林市自然资源局	
审批	类别
审核	文号
校对	图号
经办人	位置图
比例尺	单位: 米
日期	2023.12.7

复印件须盖公章方生效



桂林市城市规划设计研究院
GUILIN URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE
地址: 桂林市临江路6号 网址: www.gldghy.com

建设单位	桂林高新技术产业开发区土地储备中心
工程名称	桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整D-5、D-7、D-8地块规划设计条件
图纸名称	总平面图
项目负责人	林梅
专业负责人	林梅
设计	徐佳
校对	罗润陶
审核	陈兵
审定	李顺康
专业规划合同号	
设计阶段	方案
版本	1.0
图号	2/1
日期	2023.12

地块主要控制指标表

地块编号	代码	用地性质	用地用途分类代码	地块面积 (m²)	总计容建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	配套公共服务设施	机动车出入口方向	建筑退让道路红线 (M)	兼容性	备注	
D-6	E2	二类居住用地	070102-0702	38706	96760	≤30%	≥3%	≤45	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	N, S	E10, S3, F10, N3	商业≤10%	折合容积率≤2.5	D-7、D-8地块为商业/商务用地, 可根据实际需求适当配置服务型公寓, 其中D-7地块商业占比45%, 商务占比25%, 且兼容30%居住; D-8地块商业占比30%, 商务占比40%, 且兼容30%居住。
D-7	B1/B2	商业用地/商务用地	0901/0902	15170	42470	≤40%	≥2%	≤45	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	S, E	E3, S3, W10, N10	居住≤30%	折合容积率≤2.8	
D-8	B1/B2	商业用地/商务用地	0901/0902	24084	67430	≤40%	≥2%	≤45	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	S, V	E10, S3, F3, N10	居住≤30%	折合容积率≤2.8	

主要配套 1. 居民健身场地; 2. 幼儿园; 3. 再生资源回收点; 4. 垃圾分类收集点; 5. 物业管理与服务; 6. 儿童、老年人活动场地; 7. 便利店; 8. 邮件和快递送达设施; 9. 婴幼儿照护服务设施; 10. 居民养老设施; 11. 机动车停车场 (库); 12. 非机动车停车场 (库)

注: 当各地块为不同业主时, 需按配套设施要求在各地块内分别进行配建。如地块为同一业主竞得, 可根据项目建设量统一进行配建, 各地块共享配套设施。表中E、S、W、N分别代表东、南、西、北; 最终地块面积以自然资源部门实际测绘为准。

指导性控制内容

1	建筑色彩	商业建筑建议以高明度、低彩度的米白色作为主调色, 居住建筑建议以高明度、低彩度的浅黄色作为主调色, 商务办公建筑建议用灰白色系或明度对比高的冷色调
2	建筑材料	采用美观、安全、节能、绿色的建筑材料
3	建筑形式	造型美观, 体现新时期新桂林山水城市风貌, 建筑体量应注意大小与局部变化, 避免形成庞大的单幢建筑
4	建筑空间	建筑要做好建筑空间的美化处理, 同时运用对景、借景的设计方法。
5	建筑立面	沿街建筑应注重立面设计, 塑造连续而富有韵律感的街景界面, 重点做好公共空间的照明设计
6	绿化设计	花坛草坪相结合、提倡建筑垂直绿化
7	照明设计	建筑顶部和局部泛光照明
8	无障碍设计	在场地设计和建筑设计时均应考虑无障碍设施建设

设计说明

1、土地使用性质分类、用地代码及用地用途分类代码依据《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》、《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》执行。

2、控制指标中容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制, 建筑退让道路红线、绿地率为下限控制, 建筑阳台面积纳入容积率指标计算。

3、兼容性比例, 指其所兼容性质的用地规模不超过总用地规模的比例; 建筑面积不超过地块总建筑面积的比例。

4、规划建筑日照间距按《桂林市城市规划管理技术规定》(2019)第3.1、3.2及3.3节及国家相关法律法规规范要求控制。

5、停车场(库)配建泊位应符合《桂林市城市规划管理技术规定》(2019)要求, 并符合修建性详细规划报批时的相关配建要求。

6、停车场应结合电动车辆发展需求、停车场规模及用地条件, 具备充电条件的停车位数量按照国家和桂林市相关规范进行配置。新建居住区应统一将供电线路敷设至专用固定停车位 (或预留敷设条件), 预留电表箱、充电设施安装位置和用电容量, 并因地制宜制定公共停车位的供电设施建设方案, 为充电基础设施建设安装提供便利。新建项目停车位配套供电设施建设应与主体建筑同步设计、同步施工。

7、新建住宅配建停车位应100%的建设充电设施或预留建设安装条件, 大型城市综合体、商场、超市、文体场馆、医院、宾馆以及城市道路等公共停车场, 按不低于停车位20%的比例进行配置充电基础设施, 且快充比例不低于充电车位总数的15%, 并满足《电动汽车分散充电设施技术规范》。

8、居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及《桂林市城市规划管理技术规定》(2019)执行。同时新建居住区的建设应满足该设计标准的相关要求。

9、根据《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》, 新建居住区要按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建公共健身设施。

10、依据《桂林市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法》(市民通字〔2023〕73号)的相关要求, 新建住宅小区按照每百户不少于20平方米建筑面积配建社区居家养老服务用房, 且单处用房建筑面积不得少于300平方米, 并与住宅同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

11、根据《广西壮族自治区关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的实施意见》(桂政办发〔2019〕102号), 新建居住区按照每百户不低于20平方米的标准规划、建设婴幼儿照护服务场地, 建设必备的服务设施及安全配套设施, 并与住宅同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。居住区配套婴幼儿照护服务场地建成并验收合格后无偿交付本市卫生健康部门。

12、居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行。幼儿园与项目一期同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步无偿交付使用, 并应按照有关规定及时无偿移交教育行政部门。

13、按《桂林市海绵城市专项规划(2021-2030)》及《桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整》(市政城规函〔2022〕3号)要求落实海绵城市建设要求, 新建居住用地、商业服务设施用地应满足年径流量控制率(70%)和年SS(悬浮物)总量去除率(50%)限制性指标的要求。

14、依据《桂林市智慧平安小区建设实施方案》新建住宅公共配套设施按照智慧平安小区设施建设, 满足市公安局的建设要求及内容, 并与地块建设同步设计、同步实施、同步验收、同步交付使用。

15、建筑设计应充分考虑采用节能减排措施, 住宅建筑在布局时尽量采用南北朝向, 以满足自然通风采光的要求。单体建筑面积超过2万平方米的宾馆、饭店、商场、写字楼等新建大型公共建筑, 全面执行绿色建筑标准; 新建总面积在5万平方米以上的住宅小区需要按绿色建筑标准建设, 其他新建建筑鼓励执行绿色建筑标准。12层以下住宅建筑应考虑可再生能源应用的要求。在场地设计和建筑设计时均应考虑无障碍设施建设, 和海绵城市建筑设计规划要求。

16、规划地块建筑限高为上限控制, 实际建筑高度在下一步建设中还应按照军事机关的有关要求结合规划室外地坪标高书面征求其意见, 并同时满足建设项目周边军事设施的保护要求。

17、项目建设需满足相关消防和环保要求。

主要配套设施一览表

序号	项目	单项规模 (m²)		设置位置	备注
		建筑面积	用地面积		
1	物业管理与服务	194	-	D-5	宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置, 且不少于120m²。
		120	-	D-7	
		135	-	D-8	
2	儿童、老年人活动场地	-	170-450	D-5 D-7 D-8	可结合绿地建设, 用地面积不应小于170m²
3	居民健身场地	-	-	D-5 D-7 D-8	可结合绿地建设
4	便利店	50-100	-	D-5 D-7 D-8	1000-3000人设置1处
5	邮件和快递送达设施	-	-	D-5 D-7 D-8	可结合物业管理设施建设
6	垃圾分类收集点	-	-	D-5 D-7 D-8	服务半径不应大于70m
7	机动车停车场 (库)	-	-	D-5 D-7 D-8	按《桂林市城市规划技术管理规定》(2019年)表4.3.7.1的规定配建
8	非机动车停车场 (库)	-	-	D-5 D-7 D-8	按《桂林市城市规划技术管理规定》(2019年)表4.3.7.1的规定配建
9	婴幼儿照护服务设施	-	-	D-5 D-7 D-8	每百户不低于20m²
10	再生资源回收点	-	6-10	D-5 D-7 D-8	1000-3000人设置一处
11	居民养老设施	300	-	D-5	每百户不少于20m², 单处用房建筑面积不少于300m²
			-	D-7	
			-	D-8	
12	幼儿园	≥1980	≥3600	D-5	幼儿园建设规模为6班, 服务半径不宜大于300m

注: 1. 当各地块为不同业主时, 需按以上配套设施要求在各地块内分别进行配建。如地块为同一业主竞得, 可根据项目建设量统一进行配建, 各地块共享配套设施。

2. 当各地块为不同业主时, 居民养老设施需在各地块分别设置, 每百户不少于20m², 单处用房建筑面积不少于300m²。如地块为同一业主竞得, 居民养老设施可根据项目建设量进行统筹安排, 各地块共享配套设施。

3. 幼儿园应统筹安排, 共建共享, 建设规模为6班, 建筑面积应不低于1980m², 用地面积应不低于3600m²。

桂林市自然资源局

类别: 文号: 14

图号: 2-7

日期: 2023-2-7

位置图: 比例: 1: 单位: 米

经办人: 郑密

复印件须盖公章方生效



建设单位: 桂林高新技术产业开发区土地储备中心

工程名称: 桂林高新区科技服务园控制性详细规划调整D-5、D-7、D-8地块规划设计条件

图纸名称: 附件

项目负责人: 林楠

专业负责人: 林楠

设计: 徐佳

校对: 罗润陶

审核: 陈兵

审定: 蒋康康

专业规划合同号: 2023-2-7

设计阶段: 方案

图号: 2/2

日期: 2023.12